

**Zwischen Alter Donau & U1 Kagran: Erstbezugswohnung  
nahe Donau Zentrum & UNO-City**



20240314\_123009

**Objektnummer: 124261\_58**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tokiostraße 5a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt / Wien 22., Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	46,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,46 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	275.400,00 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

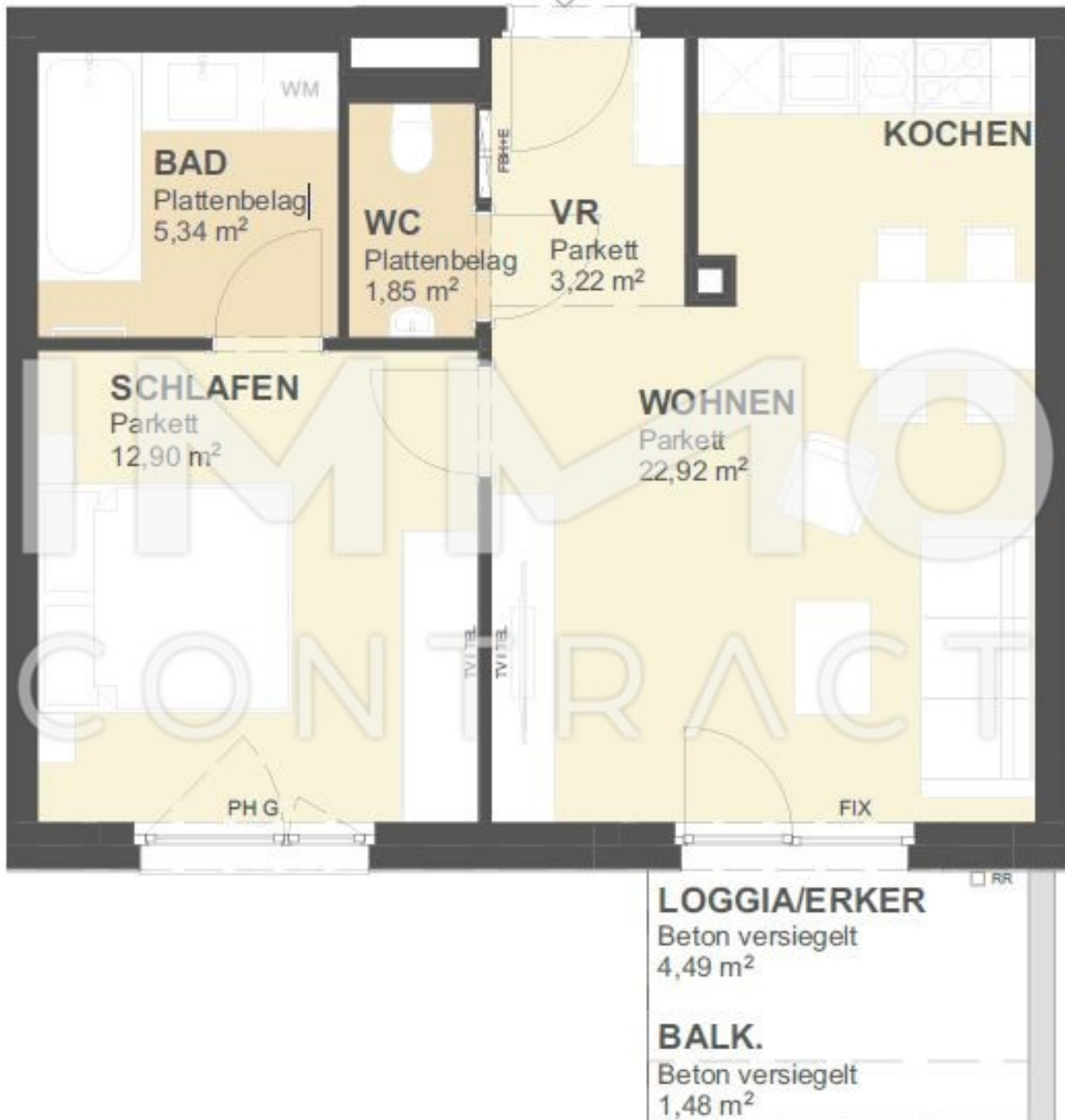
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







TOP 97



## Objektbeschreibung

Immobilieninvestment: Erstbezugswohnung zwischen Alter Donau, U1 Kagran & UNO-City Top 97 ist derzeit für einen HMZ von 749,88€ netto vermietet. Warum Immobilien als Investment? 1. Gut steuerbare Assetklasse – hohe Planbarkeit & Stabilität 2. Niedrige Finanzierungskosten – Immobilien bieten den Vorteil von günstigem Fremdkapital 3. Wertsicherung & Wertsteigerung – langfristiger Inflationsschutz & Wertsteigerung 4. Attraktive Rendite bei geringem Risiko – in Kombination mit einem starken Partner leicht liquidierbar Immobilien als essenzieller Baustein für Diversifikation & finanzielle Sicherheit! Arakawa – Investieren in Bestlage In einer der begehrtesten Lagen Wiens entsteht das hochwertige Wohnprojekt Arakawastraße – nur wenige Minuten von der U1 Kagran, dem Donau Zentrum und der UNO-City entfernt. Die 46 modernen Eigentumswohnungen mit Freiflächen und 23 Tiefgaragenplätzen verbinden urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung. Top-Lage mit perfekter Anbindung: - U1 Kagran – schnelle Direktverbindung ins Stadtzentrum - Donau Zentrum – Wiens größtes Einkaufszentrum mit Gastronomie & Freizeitangebot - UNO-City & Vienna International School – perfekte Infrastruktur für internationale Mieter - Alte Donau & Kirschblütenpark – Erholung in unmittelbarer Nähe Hochwertige Ausstattung für langfristigen Werterhalt: - Eichenparkett & Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort - Moderne Küchen mit Markengeräten von Miele - Stilvolle Bäder mit Laufen- & Hansgrohe-Armaturen - Dreifach verglaste Fenster & elektrischer Sonnenschutz - Nachhaltigkeit & Energieeffizienz - Fernwärme & Vollwärmeschutzfassade – geringe Betriebskosten - Energieeffizienzklasse B (23,3 kWh/m<sup>2</sup>a), Gesamtenergieeffizienzfaktor A (0,74) Ihre Investition mit Zukunftspotenzial: 2-3 Zimmer Wohnungen (34–88 m<sup>2</sup>) – perfekte Größe für Anleger & Eigennutzer Hervorragende Vermietbarkeit dank idealer Lage & Ausstattung Mietenpool & Rundum-Sorglos-Paket für stressfreie Verwaltung Betriebskosten netto: € 2,08 / m<sup>2</sup> Betriebskosten brutto: € 2,29 / m<sup>2</sup> Rücklagen: € 0,87 / m<sup>2</sup> Jetzt informieren & Besichtigung vereinbaren!